



Eigersund kommune

PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering/reguleringsendring for Feyer Brygge, Gnr/bnr 46/1062 m.fl.



Beskrivelse er datert:	10.05.2022
Dato for siste revisjon av beskrivelse:	xx.xx.xxxx
Dato for kommunestyres vedtak:	xx.xx.xxxx

Innhold

1.	Sammendrag	3
2.	Bakgrunn	4
3.	Planprosessen	5
4.	Planstatus og rammebetingelser (med vekt på avvik fra overordnet plan)	7
5.	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	9
6.	Beskrivelse av planforslaget	13
7.	Konsekvensutredning	19
8.	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	20
9.	Rikspolitiske retningslinjer	24
10.	Innkommne innspill	25
11.	Avsluttende kommentar	26

1. Sammendrag

Privat planforslag fremmes for Gruset og tilhørende byggeområde i sjø som avsatt til byggeformål i kommuneplanen. Hensikten med planen er å legge til rette for næring og bolig som er i tråd med kommuneplanens sentrumsformål. Planforslaget er en endring av gjeldende plan fra 2013 som regulerte området til hotell. Det skal bygges et forretningsbygg (dagligvarebutikk) med varemottak, samt muligheter for tjenesteyting (kafé, bakeri e.l) samt noe kontorlokaler. Det største bruksarealet tilhører boliger som legges ut mot vannet og delvis oppå næringsbygget. Det bygges promenade rundt tomten som del av prosjektet. Gjeldende regulering fra 2013 opprettholdes for parkeringsplassen og kollektivterminal på Gruset.

2. Bakgrunn

2.1. Hensikten med planen

Endring av formål fra hotell til bolig og forretning, samt reguleringsmessig tilrettelegging for mulig fremtidig bro over Vågen. Endringen vil være innenfor kommuneplanens hovedformål for området, som er sentrumsformål. Aktuelle bygge- og anleggsformål er: bolig, forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting (f.eks. kafé), uteoppholdsarealer, lekeplass m.fl. Aktuelle samferdselsformål er: kjørevei, fortau, gangvei, parkering m.fl.

2.2. Forslagstiller, plankonsulent, berørte eiendommer (gnr/bnr, areal)

Forslagstiller er Feyer Eiendom AS, plankonsulent er Brandsberg-Dahls Arkitekter AS og berørte eiendommer er gnr/bnr 46/372, 1061, 1062 m.fl. Planområdet er ca. 30 daa og arealet som endres er ca. 5 daa.

2.3. Tidligere vedtak i saken

Gjeldende plan som regulerer området til hotell trådte i kraft 28. oktober 2013. Gjeldende kommuneplan, vedtatt 23.09.2019, avsetter området til sentrumsformål.

2.4. Utbyggingsavtaler

Ingen utbyggingsavtale foreligger foreløpig og det er forhåndskuungjort at Det er inngåelse av utbyggingsavtale avklares i løpet av reguleringsprosessen.

2.5. Krav om konsekvensutredning

Planendringen krever ikke konsekvensutredning da den både *«[...] er konsekvensutredet i en tidligere plan (kommuneplanen) og der forslaget til endret formål vil være i samsvar med denne tidligere planen»*, jf. forskriftens § 6 b, og i seg selv har et innhold og omfang som ikke er stort nok for oppfangskriteriene i forskriftens vedlegg.

3. Planprosessen

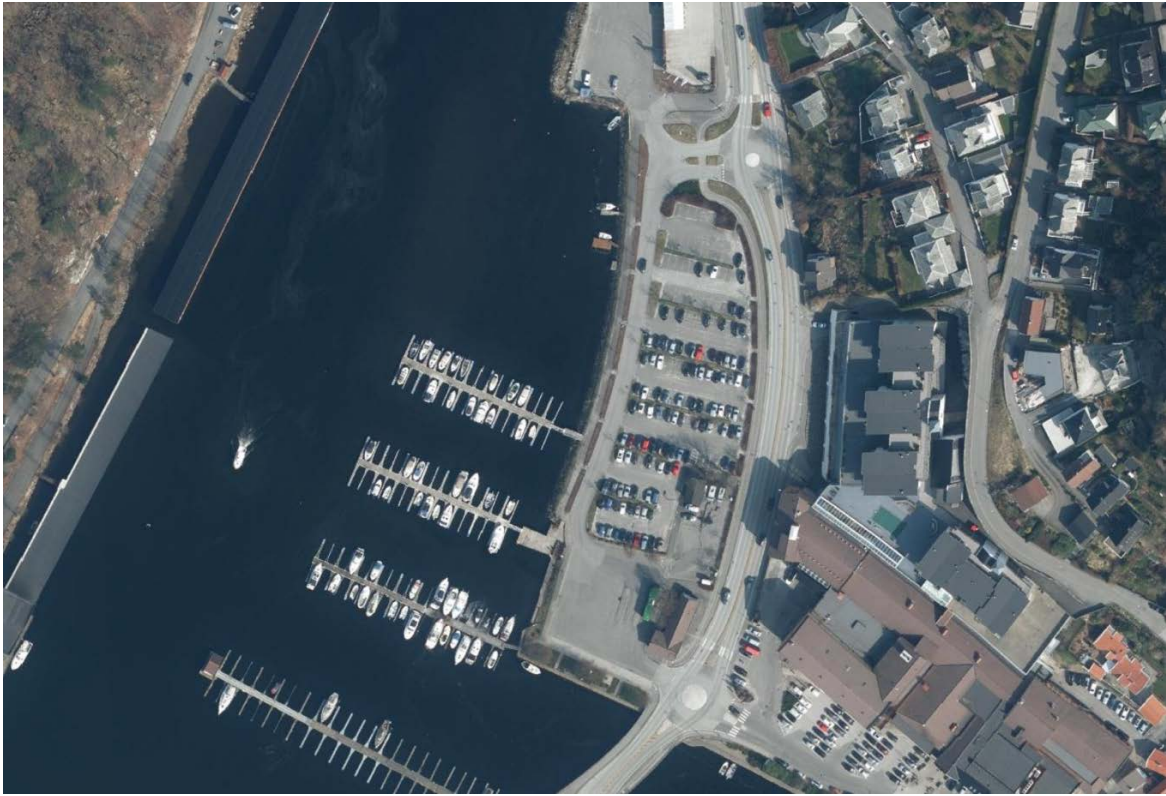


Fig. 1: Ortofoto. Dagens situasjon (kart.finn.no).

3.1. Medvirkningsprosess og varsel om oppstart

Varsel om oppstart av reguleringsarbeid ble annonsert 15.06.2021 i Dalane Tidende og sendt Eigersund kommunes 11.06.2021 der den ble publisert på nettsiden 02.07.2021. Berørte ble tilskrevet direkte i papirpost som ble sendt 11.06.2021. Varselet ble ettersendt med e-post 09.08.2021 til noen båtforeninger og leietakere, etter at en grunneier i området gjorde oppmerksom på at ikke alle disse var blitt varslet. Disse fikk 3 ukers forlenget uttalelsesfrist.

Det er i tillegg avholdt et eget orienteringsmøte 29.09.2021 med Rogaland fylkeskommune, der prosjektet ble presentert.

3.2. Innkomne innspill

Planforslaget er vedlagt et eget dokument, *Forslagsstillers kommentarer til til uttalelser ved kunngjøring* utformet som en matrise der uttalelsene er kort oppsummert, forslagsstillers kommentar gitt og med henvisning til hvor i saken dokumentasjonen finnes.

Offentlige uttalelser (7 stk.) kom fra:

- Stavanger maritime museum, 02.07.2021
- Kystverket, 07.07.2021
- Statens vegvesen, 20.07.2021
- Norges vassdrags- og energidirektorat, 23.07.2021

- Fiskeridirektoratet, 04.08.2021
- Statsforvalteren i Rogaland, 06.08.2021
- Rogaland fylkeskommune, 10.08.2021

Private uttalelser (3 stk.) kom fra:

- Eie Båtforening v/ Terje Sandvik, 27.07.2021
- Harald Kvadsheim, repr. for grunneiere på gnr/bnr 47/10, 30.07.2021
- Egersund Motorbåtforening v/ Kjell Østebrød og Terje Skogen, 26.08.2021

3.3. Konklusjon og oppsummering av innspill

Oppsummert og vektet etter antall merknader omhandler innspillene i hovedsak ny bro og utfylling i Vågen. Det er også merknader som går på gjennomstrømming, biologisk mangfold og marin arkeologi, samt merknader om tilkomst og oppstilling av båter i området. Det er flere eiere og leietakere av båtplasser i området og disse ønsker ikke endringer i sin situasjon. Merknadene vektlegger også forholdet til Egersund sentrum, at utbyggingen må støtte opp om sentrum, etablere en byutviklingsakse nordover og ikke redusere viktige siktakser og utsyn til sentrum og fjorden.

Forslagsstillers kommentar og konklusjon er at verken bro eller utfylling skal realiseres med denne planen. Broen er medtatt i oppstartvarselet fordi det skal avsettes plass for å eventuelt kunne innpasse en slik bro senere.

Det er allerede regulert byggeområde på pæler som skal endres fra hotell til bolig og næring på fylling. Både eksisterende og nye formål er sentrumsformål i tråd med gjeldende kommuneplan og forøvrig fastholdes gjeldende regulering fra 2013.

Området vil få en lavere utnyttelse enn i eksisterende plan og vil med en mer sammensatt funksjonsmiks (bolig, forretning, kontor, tjenesteyting osv.) gi en god byutviklingseffekt for Egersund som helhet.

4. Planstatus og rammebetingelser (med vekt på avvik fra overordnet plan)

4.1. Overordnede planer

4.1.1. Regionalplan for samordnet arealbruk og transport i Dalane. Vedtatt 11.06.2019.

Regionalplanen lister opp en rekke effektmål (i utvalg):

- Handel plasseres i by- og tettstedssentrene
- Flere og mer varierte senterfunksjoner
- Kommunene detaljerer parkeringsarealer i sentrum i tråd med egen parkeringsstrategi
- En større andel av tettstedsinnbyggerne bor i sentrumsnære områder.

Planforslaget er i tråd med og bygger opp om regionalplanen.

4.1.2. Kommuneplan for Eigersund kommune 2018-2030, vedtatt 23.09.2019.

Kommuneplanen avsetter området til sentrumsformål innenfor senterområde S1.1. Om dette står det bl.a.: «*Senterområdene (S1-S6) skal ha en blandet bruk som byggeområder for forretning, kontor, offentlig bebyggelse, boliger og annet som bør lokaliseres i sentrum av tettstedene. Detaljhandel skal etableres i tilknytning til disse.*»

Planforslaget er i tråd med og bygger opp om kommuneplanen.

4.2. Gjeldende reguleringsplaner

4.2.1. Detaljregulering Gruset - gnr. 46 bnr. 372 m.fl. (1-6). Planidentitet 19910001-02, vedtatt 28.10.2013.

Planen regulerer byggeområdet til hotell. Videre er viser planen et veisystem med avkjørsler til de ulike eiendommer, samt et parkeringsanelegg og kollektivknutepunkt (buss/taxi).

4.2.2. Detaljregulering Gruset - gnr. 46 bnr. 372 m.fl. Kote +0,8 (1-6). Planident. 19910001-02A, vedtatt 28.10.2013.

Denne planen omfatter del av parkeringsanlegg på Gruset og inngår i plan med planident. 19910001-02, jf. planbeskrivelsens pkt. 4.2.1

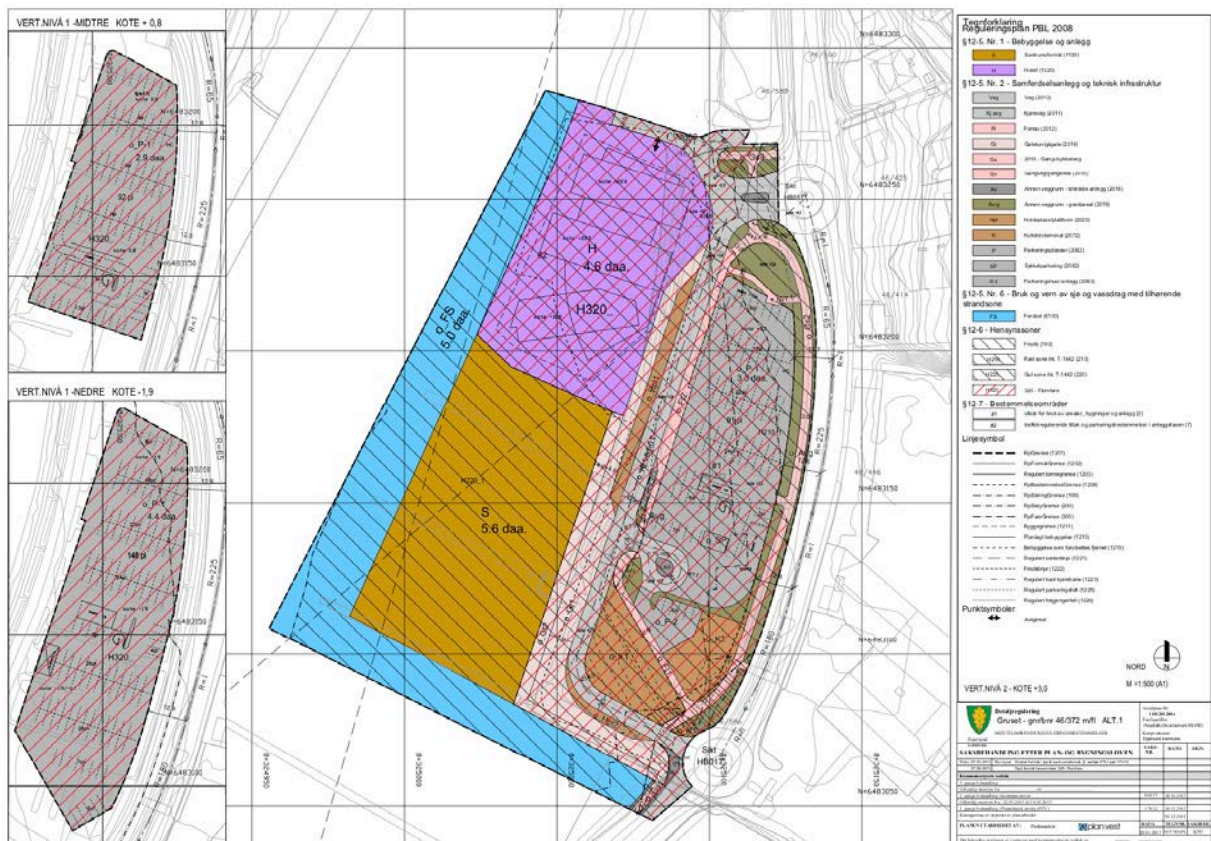


Fig. 2: Gjeldende plan. Detaljregulering vedtatt 28.10.2013.

4.3. Temaplaner

Egersund kommune har utarbeidet er rekke temaplaner, strategiplaner, handlingsplaner, tiltaksplaner o.l. som i ulik grad berører planområdet og dets fremtidige formål:

- Hovedsykkelveinett
- Kulturminneplan
- Trafikksikkerhetsplan
- Beredskapsplan
- Flomsikringstiltak
- Strategisk næringsplan

Planforslaget er utarbeidet i henhold til kommunens generelle temaplaner. Spesielle tema knyttet til utbyggingen i dette området er f.eks flomsikring, hydrologi, sjøbunn og biologisk mangfold. Disse temaene utredes særskilt for dette tiltaket.

4.4. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

De viktigste føringer i denne sammenhengen vil være rikspolitiske retningslinjer for planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, jf. planbeskrivelsens kapittel 9. Generelt vil forhold som ligger på et overordnet nivå være ivaretatt og vurdert i kommuneplanens arealdel, *Kommuneplan for Eigersund kommune 2018-2030* og konkretisert i reguleringsplanen fra 2013. Planforslaget innebærer en endring fra hotell til næring og bolig, begge innenfor sentrumsformålet i kommuneplanen.

5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1. Beliggenhet

Området ligger på Gruset, nord for utløpet av Lundeåna i Egersund sentrum. Området avgrenses videre av Vågen i vest og av Jernbaneveien (Fv 44) i øst. Nord for området ligger en næringseiendom, kalt "Perrongen".

Planområdet har et areal på 29,7 daa, hvorav arealer på land utgjør 17,3 daa og i sjø 12,4 daa.

5.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Landdelen av området er idag benyttet til parkering, bussholdeplass og taxisentral. Sjødelen av planområdet er del av Vågen og benyttes delvis som småbåthavn. Tilstøtende arealbruk er næring i nord og øst (Amfi Eikunda) og sentrumsbebyggelse i sør.

5.3. Stedets karakter

Området er en stor flate i kontrast til den småskalerte og intime bykjernen i Egersund. Området har få bymessige og landskapsmessige kvaliteter idag, til tross for at området ligger sentralt i Egersund. Nærheten til vannet og Vågen er en vesentlig kvalitet og karakter ved stedet.

5.4. Landskap

Området ligger landskapsmessig i et slags "dalsøkk" mellom Kråkefjellet øst og Kontrari i vest, på andre siden av Vågen. Det oppleves som et skjermet plass, men kan være utsatt for trekk ved gitte vindretninger. Området er i dag en parkeringsplass, hovedsaklig opparbeidet med asfalt og rabatter. Landdelen av området ligger på kotehøyde +2,5 til +3,5. Tomten har meget gode solforhold og flott utsikt mot Vågen, som tilsier at den har et estetisk potensial og egnethet for opphold, boliger og sjønære aktiviteter.

5.5. Kulturminner og kulturmiljø

Ingen kjente.

5.6. Naturverdier

Begrenset på selve tomten, men nærheten til Vågen er en naturverdi i seg selv.

5.7. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Begrenset, men med en fin gangvei langs sjøen og småbåthavnen.

5.8. Landbruk

Ikke relevant.

5.9. Trafikkforhold

Området har kjøreadkomst fra Jernbaneveien fra to steder i hhv. sør og nord. I sør er adkomsten regulert til kollektivtrafikk. Jernbaneveien, som er fylkeskommunal vei (Fv 44), er byens mest brukte trafikkåre med en ÅDT på 14 600.

Veianlegget i Jernbaneveien er allerede opparbeidet med gate, kryss, fortau, rabatter og vegetasjon og vil bli opprettholdt og uendret av planforslaget. Anlegget fremstår som utformet iht. dagens krav til trafiksikkerhet, dimensjoner, siktlinjer, universell utforming m.v. og det er ikke registrert trafikale utrygghetspunkter i eller i nærheten av planområdet, jf. *Trafikksikringsplan 2013 - 2022*.

Området inneholder idag Egersunds rutebilstasjon og taxisentral, slik at det vurderes som godt dekket med hensyn til kollektivtrafikk. Kollektivknutepunktet med holdeplasser, oppstillingsfelt og tilhørende parkering er regulert i planen fra 2013 og vil bli opprettholdt og uendret av planforslaget.

5.10. Barns interesser

Det er ingen spesiell tilrettelegging for barns interesser eller aktiviteter i området idag.

5.11. Sosial infrastruktur

Det er ingen bebyggelse for sosial infrastruktur i området. Nærmeste skole er Husabø skole ca. 500 m unna, med både ungdomsskole, barneskole og barnehage.

5.12. Universell tilgjengelighet

Jernbaneveien med tilhørende fortau og kryssinger er opparbeidet universelt.

5.13. Teknisk infrastruktur

Ledningsnett for vann, avløp og overvann ligger i grunnen like øst for planområdet. Kapasitet på ledningsnett for vann og avløp ble i 2013 vurdert av kommunen til å være tilfredsstillende.

Det er idag ingen særskilte energiløsninger i området.

5.14. Grunnforhold

Planbeskrivelsen til reguleringen i 2013 oppgir at området består av gamle fyllmasser. Undersøkelser fra 1986 fra områdets sørlige del viser at grunnen består av et 6-15 m tykt gytjelag fra sjøbunnen til ca. k. -2. Derunder er det leirmasser med varierende steininhold ned til fjell på k. -13,5 - 21,0, jf. rapport fra Noteby. Rapporten slår fast at løsmasser i øvre lag i området ikke er bæredyktige for tyngre konstruksjoner. Dette grunnlaget viser seg ikke å være godt nok for tiltak i nordre og midtre del av Gruset, der nybygg ønskes lokalisert. Nye

geologiske undersøkelser må derfor gjennomføres som dekker dette området. Det er p.t. ikke påtruffet grunnforhold som taler for at det er fare for områdestabilitet.

5.15. Støyforhold

Støykart viser at støynivåer er høyeste nærmest Jernbaneveien med opptil 75 dB. Støynivåene avtar mot sjøen i vest og ved dagens sjølinje er støynivåene i grønn sone, opptil 55 dB. Da boligene i seg selv ligger med god margin ligger i grønn og hvit sone, og uteoppholdsarealer er vendt vekk og skjermet fra veien, er det ikke utredet støymåling eller særskilte tiltak her.

5.16. Forurensing

Planbeskrivelsen til reguleringen i 2013 viser til at det ble gjennomført *Miljøteknisk grunnundersøkelse* i mars 2012 av Hardanger Miljøsenster. Det ble gjort til sammen 6 undersøkelser i to hull ved Gruset med dybde 3 m. Hardanger Miljøsenster gjort følgende vurdering og konklusjon:

En prøvetaking av massene ved Gruset, Eigersund har blitt gjort, og det har blitt påvist forurensning av sink, kobber, og bly tilsvarende tilstandsklasse 3, samt en prøve av seks som er forurenset av PAH forbindelser tilsvarende tilstandsklasse 3.

Tatt i betraktning av at forurensningen er innenfor klasse 3, og at det ikke vil kunne forekomme noen vesentlig avdamping av miljøfarlige stoffer i fra massene, er det ikke noen grunn til å ta forhåndsregler ved utgraving av det aktuelle området. Det er heller ikke nødvendig med spesielle tiltak knyttet til forurensningen under selve oppføringen av bygninger på den klargjorte tomten.

Massene som blir gravd ut blir klassifisert som lett forurensede, og kan ikke håndteres fritt. Massene har etter analyser og ristetest blitt funnet å kunne klassifiseres som inerte, og kan dermed deponeres på avfallsmottak i klasse 3. Massene kan ikke deponeres på uforurenset grunn, til tross for at utlekkingspotensialet i fra massene synes å være lavt.

Vår vurdering: Etter samtale med biolog Joar Øygard ved Hardanger Miljøsenster presiseres det at forurensningsgraden er så lav at det fullt ut er forsvarlig å benytte massene som konstruksjonsmasser eller til bakkeplanering om massene ellers er egnet til dette, men forutsetter godkjennelse fra forurensningsmyndigheten basert på kompenserende tiltak som skilleteppe osv.

I 2005 ble det av Multiconsult etter oppdrag fra Eigersund kommune gjort undersøkelser av bunnsedimentet i fjordsystemet utenfor planområdet. Prøvene viser høye verdier av tungmetaller samt PCB, TBT og PAH. Resultatene varierte noe innbyrdes. I dypere lag av sedimentet var forurensningen betydelig mindre.

Miljørådgiver har gitt innspill på at videre undersøkelser knyttet til forurensning med fordel kan gjøres parallelt med kartlegging av biologisk mangfold. Det planlegges i så måte undersøkelser på land og sjø i vekstsesong for åleggess.

5.17. Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er utført en *ROS-analyse* i forbindelse med reguleringsplanen i 2013 som både omhandler både eksisterende situasjon og konsekvenser av foreslåtte tiltak. Denne analysen

er nå oppdatert iht. gjeldende mal for ROS-analyser i Eigersund kommune. Analysens konklusjoner er nærmere omtalt i planbeskrivelsens pkt. 6.18.

5.18. Næring

Det er ingen næringvirksomhet i området i dag utover rutebilstasjon og taxisentral.

5.19. Analyser/ utredninger

Det er i sammenheng med reguleringsforslaget utført analyser, notater, rapporter og planer som beskriver planforslaget, konsekvenser og foreslåtte tiltak. Noen av disse er under utarbeidelse og avventes med hensyn til vekstsesong o.a. Resultatet som foreligger p.t. implementeres i plankart og bestemmelser og omtales forøvrig i planbeskrivelsens neste kapittel 6 *Beskrivelse og virkninger av planforslaget*:

Dokumenter	Ansvar	Jf. planbeskrivelse
Kommentarer til merknader	BDA	3.2
ROS-analyse	BDA/Eigersund kommune	5.17, 6.18, 8.17
Miljøteknisk grunnundersøkelse	Hardanger Miljøsent AS/ Norconsult	5.16
Utredning stabilitet	Noteby/Norconsult	5.14
Hydrologiske vurderinger	Norconsult	8.17
Utredning biologi (foreløpig notat)	Norconsult	8.9
Mobilitetsplan	Norconsult	8.12
Sporingsanalyser	Norconsult	6.7
Illustrasjonsplan/utomhusplan	Asplan Viak	6.11, 8.11
VA-rammeplan	Asplan Viak	6.6, 6.16

Tab. 2: Tilleggsdokumentasjon. Med henvisninger til hvor disse er omtalt i planbeskrivelsen.

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1. Planlagt arealbruk

Forslagets bygge- og anleggsformål er bolig og ulike næringsformål. Dette er planlagt ytterst på en ny fylling med omtrent samme tomteavgrensning som dagens regulerte hotell har. Øvrige arealer på land er stort sett samferdselsformål og sjøarealer reguleres i tråd med dagens bruk. Det meste av tidligere regulert veianlegg langs Jernbaneveien og kollektivterminal opprettholdes uendret i plan.

6.2. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Det aktuelle byggeformål er bolig og ulike næringsvirksomheter som forretning og kontor som i illustrert materiale. Forslaget legger derfor kombinert formål bolig/forretning/kontor (SOSI 1802) på byggeområdet. For ubebygde deler av området gjelder ulike samferdselsformål som gangvei, gang- og sykkelveier, kjøreveier, fortau, parkering og rabatter (annen veigrunn). Arealer i sjø reguleres i hovedsak til småbåthavn.

6.3. Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1. Bebyggelsens høyde

Bygningsmassen fordeles plasseres i sin helhet på ny fylling i Vågen og med den høyeste byggehøyden i punkthus (boliger og kontor) ut mot Vågen og et lavere volum (forretninger) inn mot Gruset. Høyden på høyeste boligbygg er på kote +25,7 (7 etasjer) lengst i nord og laveste boligbygg er på kote +19,5 (5 etasjer). Laveste bygningsdel er forretningene som er på kote +9,1 (1 etasje). Regulert høyde i dagens plan er kote maks kote +22,5.

Bebyggelsens høydeplassering tar utgangspunkt i gjeldende regulering, samt kommuneplanen som setter dimensjonerende høyde til 3,0 m. Men viktigst for planforslaget er at det er behov for parkering under terreng. Foreløpig grunnunderøkelse tilsier at det ikke er teknisk eller økonomisk forsvarlig å bygge kjeller under havnivå k. ±0. Norconsult har derfor anbefalt OK dekke 1. etasje på k. +3,0.

6.3.2. Grad av utnytting (veileder)

Grad av utnytting er 6 600 m²-BRA. Gjeldende regulering har en utnyttelse på 10 000 m² BRA, som betyr at planforslaget legger opp til en mindre utnyttelse enn i gjeldende plan. Netto byggetomt avgrenses av offentlig promenade og fortau rundt og har en størrelse på 4 510 m². Omregnet til prosent vil ny plan gi en utnyttelse på ca 146 %-BRA.

6.3.3. Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

Næringsarealer fremgår av tabell i planbeskrivelsens pkt. 6.20. Det er lagt til grunn 34 arbeidsplasser, jf. vegvesenets håndbok V713. Tallet kan variere avhengig av type virksomhet, bedrift og antall ansatte innenfor næringsformålet.

6.3.4. Antall boliger, leilighetsfordeling

Det er illustrert og regulert inn 40 leiligheter i prosjektet. Leilighetsstørrelsene varierer fra 65 m² til 150 m² og har en gjennomsnittsstørrelse på 85 m².

6.4. Boligmiljø/bokvalitet

Det er i utformingen av boligområdene lagt vekt på å få frem kvalitetene ved tomten, nærheten til vannet, solforholdene og utsikten mot Vågen. Samtidig skal området åpnes for offentligheten ved at det etableres handel og privat service, at det lages en offentlig promenade rundt bebyggelsen, samt at Vågen gjøres tilgjengelig for publikum i form av et amfi eller trappeanlegg ned til vannflaten. Boligmiljø og kvalitet med hensyn til sol, sikt og støy er i henhold til overordnede føringer for dette.

6.5. Parkering

Det er lagt opp til parkering for boliger og kontor i kjeller under bebyggelsen og parkering for forretningene som gateparkering utenfor butikkene. Parkeringsplassen på Gruset gir god dekning (150 plasser eksisterende, 107 plasser i ny regulering) dersom det er behov for parkering utover dette.

Formål	Areal	Boenheter	Antall plasser krav	Sum	Foreslått løsning
Bolig	4 283	40	1-1,25 pr.boenhet	40-50	40
Forretning*	1 621		1 pr. 100 m ²	17	25
Kontor	514		1 pr. 50 m ²	11	11
Sum	6 418			68-78	76

Tab. 3: Bilparkering. Tabellen summerer de ulike arealkategoriene og gjeldende krav i kommuneplanen. Forslaget er totalt sett innenfor intervallet som kommuneplanen krever.

*) Parkering for forretning er løst som offentlig fortausparkering utenfor butikken. Dette utgjør 25 plasser i forslaget.

Formål	Areal	Boenheter	Antall plasser krav	Sum	Foreslått løsning
Bolig	4 283	40	2 pr. boenhet	80	80
Forretning	1 621		2 pr. 100 m ²	33	33
Kontor	514		2 pr. 100 m ²	11	11
Sum	6 418			124	124

Tab. 4: Sykkelparkering. Kommuneplanen for Eigersund har ikke tallfestede krav til sykkelparkering, men forutsetter at antall sykkelparkeringsplasser for boligbebyggelse, kontor og forretning fastsettes ved regulering. Mobilitetsplanen forutsetter en høy sykkelandel og vi legger 2 plasser pr. bolig og 100 m² næring til grunn.

6.6. Tilknytning til infrastruktur

6.6.1 VA-løsning

Vann, avløp og strøm tilkoples eksisterende infrastruktur. Innenfor området går det traseer både for vannforsyning, spillvann og overvann. Både når det gjelder vannforsyning og ledningsnett for spillvann vurderes dette å ha tilstrekkelig kapasitet for de nye tiltakene som planlegges herunder også nødvendig branntrykk. Det er utarbeidet VA-rammeplan som bl.a omhandler vannforsyning, brannvann, spillvann, overvann og flom:

Planen viser ny forsyning til planområdet, hvor man har tosidig forsyning basert på en tilkobling til eksisterende 200mm VL på to punkt. Det antas at boliger og næring skal ha sprinkleranlegg, og det er derfor lagt opp til 200mm VL i hele planområdet. Tanken er da at man har en sprinkler og en forbruksledning inn til henholdsvis boligblokker og næringsdel.

Det er planlagt at man har branndekning fra minimum 2 brannkummer, og at kummene plasseres slik at man kan ha 2-sidig branndekning litt avhengig av hvor man skal angripe brannforekomsten. For sprinkling har man delt av næring og bolig hver for seg med en 110mm PE inn til henholdsvis næring og bolig. For bolig så er det lagt opp til

en hovedsentral i blokk B med fordeling til Blokk A og C. Videre arbeider med brannkonsept og plan må tas i neste fase sammen med brannteknisk konsulent. For næringsdelen har man tatt utgangspunkt i at man har en 125 mm selvfallsledning østover til nærmeste spillvannskum. Den ligger på p-plass øst for planområdet, og man har høyde til å få fall ut til kummen.

For boligbebyggelsen er det planlagt et kombinert 125mm selvfallsanlegg og pumpearrangement med 75mm pumpeledning. Spillvann fra boligblokkene vil ha selvfall ned til en pumpesump som pumper spillvann opp til en påslippskum som videre fører spillvannet på selvfall til kommunal ledning nord-øst for planområdet. Det kommer per i dag en kommunal 400mm bet ledning som har ende i fylling som er tiltenkt for planområdet. Det er da planlagt at man må legge om denne kommunale overvannsledningen rundt dette planområdet. Næring og bolig er tiltenkt en 200mm bet ledning for å ivareta overvann fra takflater og terrasser. Det er også lagt inn drensledning rundt grunnen som kobles til overvann ut til sjø.

Det skal også gjøres tiltak på vei som går langs med planområdet og man planlegger med sluker i området som må plasseres mer nøyaktig i en detaljprosjekteringsfase når man får kontroll på fallforhold og topografi på uteområder.

Det er ikke gjort noen beregninger på dimensjonerende vannmengder i den kommunale overvannsledningen som blir lagt om. Det man ser på eksisterende ledningsnett i nærheten er at man går fra en 500mm bet i Jernbaneveien til en 400mm bet over p-plass øst for planområdet. Kommunen bør vurdere å oppgradere hele ledningen til 500mm bet for å ha bedre kapasitet, og for å unngå struping på ledningsnettet. Nedslagsfelt for den kommunale 400mm bet ledningen og dimensjoner på private stikkledninger må kvalitetssikres i en detaljprosjekteringsfase.

Overvann føres ut i havet. Flomvann fra oppstrøms områder føres rundt nytt bygg, gjennom tilrettelagte flomveier. Asplan Viak, Stavanger 2022.

Det er i møte med Eigersund kommune avtalt at VA-konsulents videre oppfølging av løsninger beskrevet i rammeplan vurderes direkte i samråd med vann- og avløpsavdelingen.

6.6.2 Brannkonsept

Det skal være branndekning fra minst 2 brannkummer, og kummene plasseres med mulighet for tosidig branndekning. Det er lagt opp til sprinkling av bygg, samt oppstilling for stigebil mellom blokkene. Disse er vist som bestemmelsesområder (#4) på plankart med følgende reguleringsbestemmelse:

Områdene skal benyttes som oppstillingsareal for brannvesenets materiell og kan ikke bebygges, hverken på eller under bakken. Arealene kan ikke møbleres med fast innredning eller annet som kan være til hinder for utrykning i en nødsituasjon. Arealene skal opparbeides med armert gress og godkjennes av Eigersund Brann- og redningstjeneste.

Videre er det lagt inn tilkomst til disse på promenade langs sjøen basert på spring for brannbil. I bestemmelsene er promenaden regulert slik:

Langs kaiområdet mot sjøen skal det bygges gangareal/promenade o_SGG1, med ulik og tilpasset bredder. På plankartet er vist en største omfang av promenaden, og den kan ikke på noe sted være smalere enn 3,0 m. Den skal dimensjoneres for brannvesenets materiell og løsning godkjennes av Eigersund Brann- og redningstjeneste.



Fig. 3: Illustrasjonsplan. Spring for brannbil inntegnet. Asplan Viak.

6.7. Trafikkløsning

6.7.1. Kjøreatkomst

Planområdet knytter seg til Jernbaneveien ved to rundkjøringer som allerede er opparbeidet. Disse endres ikke. Det er satt av areal til en eventuell fremtidig bro over Vågen. Denne broen er ennå ikke vedtatt eller planlagt og det er heller ikke vurdert om dette er en gang- og sykkelbro eller også en bro for kjøretøy. Det er utarbeidet *Sporingsanalyse* for kritiske svingebevegelser til og fra en slik bro, dimensjonert for semitrailer (ST). Dette har medført at prosjektet i sin helhet er flyttet ca. 5 m sørover ift. dagens regulering for å få plass til en eventuell fremtidig bro.

6.7.2. Utforming av veger

Ny adkomstvei som betjener prosjektet og parkeringsplassen på Gruset opparbeides i 6,5 m bredde med fortau på begge sider, samt 90 graders parkering inn mot nybygg. Høyden på veien blir ca. kote +3,0 på nordre del. Før et eventuelt parkeringsanlegg bygges på Gruset, vil det på deler av strekket være høydeforskjell mellom denne nye veien og dagens terreng. Forskjellen vil være størst midt på der nytt torg og inngangsparti for næringsbygget legges. Det er ingen kjente avvik fra veinormaler.

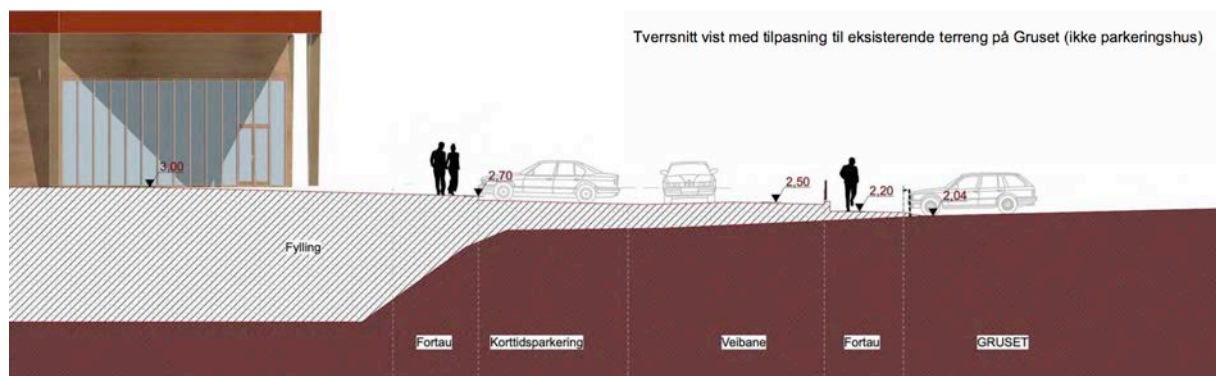


Fig. 4: Snitt. Snittet viser overgangen mellom nybygg, ny vei o SKV (merket "veibane") og sagens terreng på Gruset der høydeforskjellen er størst.

6.7.3. Krav til samtidig opparbeidelse

Sporingsanalysen for tilkomst til eventuell fremtidig bro over Vågen er innkorporert i planforslaget. Det er ikke knyttet til regkkefølgekrav på denne broen, da den er høyst usikker per idag. Øvrige nye gangtraséer (bl.a. promenade), veianlegg og tilpasninger til eksisterende veianlegg vil være rekkefølgetiltak i planforslaget med krav om samtidig opparbeidelse.

6.7.4. Varelevering

Varelevering løses på egen tomt. Det avsettes areal under tak for varemottak med ramper og tilstrekkelig areal for manøvrering, lasting og lossing av varer, avfall m.v. Mindre servicevirksomheter i næringslokalene, kafé o.l. vil ha varelevering og avfallshåndtering direkte ved egen hovedinngang over fortau, som i ellers i sentrum.

6.7.5. Tilgjengelighet for gående og syklende

Det etableres nytt fortau på hver side av ny adkomstvei langs prosjektets østfasade. Samtidig etableres gangpromenade langs Vågen på utsiden av bebyggelsen. Tanken er at denne skal gjøres kontinuerlig langs østsiden av Vågen videre nordover. Fremkommelighet for sykkel er sikret i regulert gang-/sykkelvei langs Jernbaneveien.

6.7.6. Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Det er ingen felles adkomsteveier inne på egen byggegrunn, men ulike arealkategorier her er regulert som felles uteopphold, torg, lekeplass m.v.

6.8. Planlagte offentlige anlegg

Utover planlagte veianlegg og promenade som nevnt i planbeskrivelsens pkt. 6.7, vil det opparbeides en bedre vertikal forbindelse med vannet innerst i "bukten" mellom ny og eksisterende fylling. Her vil det legges til rette for forbindelser (trapper og ramper) mellom ny fyllingshøyde (ca. kote +3) og promenade på et lavere nivå (ca. kote +1,5). Stedvis skal det bygges trapper helt ned til vannspeilet.

6.9. Miljøoppfølging

Kommuneplanen inneholder krav om at [...] *"planene skal avklare og belyse nødvendig miljøoppfølging og miljøovervåkning både for byggeperiodene og etter at planen er gjennomført."*

Tiltaket vil være i henhold til alle miljøkrav som fremkommer av lover, forskrifter, bestemmelser og retningslinjer. For tiltakets miljø- og energibruk legges TEK17 til grunn. For sanerings-, bygge- og anleggsperioden gjelder støyretningslinjene i tabell 4 i kapittel 6, i rundskriv T-1442/2021. I forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse stilles krav om anleggsplan. Planen skal bl.a. vise midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, adkomster, varelevering, sykkel- og gangforbindelser. Anleggsplanen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt, og beskrive avbøtende tiltak.

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige geotekniske undersøkelser og miljøundersøkelser. Planbestemmelsene forutsetter at det skal foreligge godkjent tiltaksplan etter Forurensingsforskriften.

6.10. Universell utforming

Kommuneplanen inneholder krav om at [...] *"universell utforming - tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder forflytningshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede - skal utredes."*

Også for temaet universell utforming og tilrettelegging vil forskriftsskrav gjelde for alle deler av tiltaket, i såvel ytre omgivelser (offentlige, felles og private) og internt i bygninger. Dette er gitt av TEK17. I tillegg legges til grunn KMDs veileder for *Universell utforming i planlegging*, utgitt mai 2021.

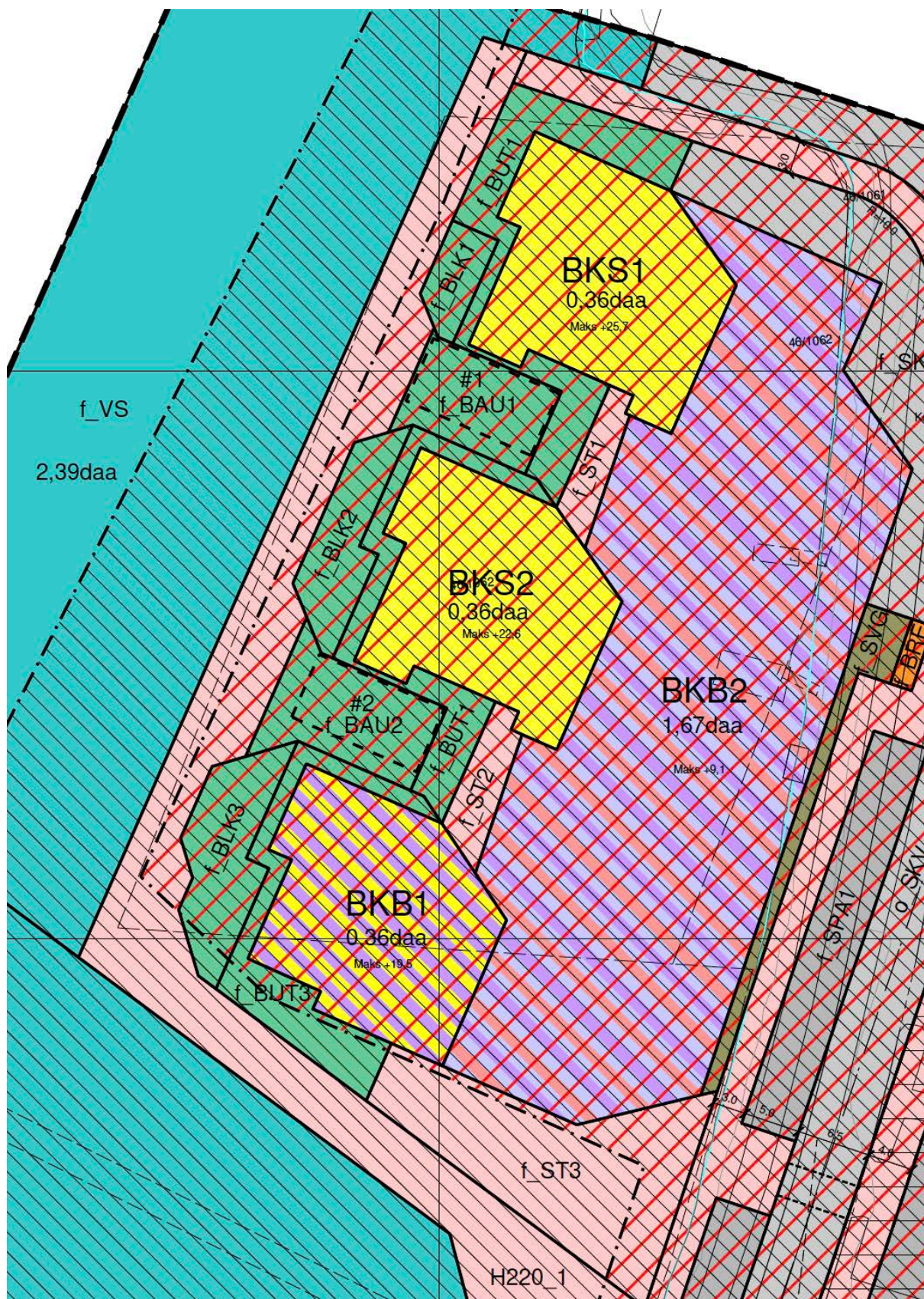
6.11. Uteoppholdsareal

6.11.1. Privat og felles uteoppholdsareal

Det er lagt opp til privat uteoppholdsareal på balkonger og felles uteoppholdsareal på bakkeplan mellom boligene og mellom boligene og promenaden. Deler av felles uteoppholdsareal opparbeides som lekeplasser.

6.11.2. Størrelse, lokalisering, kvalitet på uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal vil ligge dels på nivå med boligens første etasje (ca. kote +3) og dels på nivå med promenaden (ca. kote +1,6). Dette for å sikre universell tilgjengelighet av



alle arealer og gode bruksmessige og estetiske overganger mellom de to nivåene. Det er tilsammen 31,5 m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet, inkludert lekeplasser, uteoppholdsarealer og torg. I tillegg er det stilt krav om minst 7 m² privat uteareal på balkong

eller takterrasse pr. boenhet. Kravet til uteoppholdsarealer er overoppfyllt ift. gjeldende regler som er hhv. 25 m² i kommuneplanen og 30 m² i regionplanen. Alle arealer tilfredsstillt kvalitetskrav mht. lys, støy og skjerming.

6.11.3. Lekeplasser

Det etableres tre lekeplasser på tilsammen 242 m², som gir 6 m² sandlek pr. boenhet. Kravet i kommuneplanen er sandleksplass på 6 m² pr. bolig. Det er også krav til områdeleksplass ettersom antallet boliger overstiger 25 enheter. Områdeleksplasser er ikke lagt inn i forslaget, da dette ikke er mulig å oppnå innenfor tomtens grenser. Utover dette er kommuneplanens krav til leksplass mht. areal, beliggenhet i forhold til boliger og kvaliteter er ivarettatt.

Fig. 4: Regulerte uteoppholdsarealer. Felles uteoppholdsarealer er merket f_... (Dette utsnittet er ikke oppdatert).

	Arealformål	Regulert areal m ²	Sum m ²
Private	Balkonger/takterrasser	> 280	> 280
Felles	Lekeplasser	242	1 256
	Uteoppholdsarealer	488	
	Annet uteoppholdsareal	225	
	Torg	301	
Offentlige	Promenade (gangvei)	1 258	1 258
Sum			2 794

Tab. 5: Uteoppholdsarealer. Det skal være minst 7 m² privat uteareal (balkong/takterrasser) pr. boenhet. I illustrert prosjekt er det vist ca. 580 m² privat uteareal som gir et snitt på 14,5 m² pr. leilighet (beregnet med utgangspunkt i maks antall boenheter = 40 stk.). I sum er det regulert inn felles uteoppholdsarealer med et snitt på 31,5 m² pr. boenhet. I tillegg kommer offentlige arealer som legges til området. Promenaden alene utgjør 1 258 m², like mye som felles uteoppholdsarealer i prosjektet.

6.11.4. Begrunnelse for evt. avvik fra vedtekter/normer

Planforslaget har ingen avvik fra vedtekter eller normer. Planforslaget avviker noe fra gjeldende plan med hensyn til høyder og plassering av bygg på bakkeplan. Utover manglende områdeplass er forslaget i henhold til kommuneplan og øvrig planverk i Eigersund kommune.

6.11.5. Ivaretagelse av eksisterende og evt. ny vegetasjon

Det er lite eksisterende vegetasjon, men den vegetasjonen som er etablert er i hovedsak i rabatter på og rundt parkeringsplassen på Gruset, samt et vegetasjonsbelte langs Jernbaneveien. Sistnevnte beholdes i planforslaget. Det opparbeides nye vegetasjonsfelt mellom boligene og mellom boligene og promenaden. Disse vil ligge på fylling og kan således beplantes med bl.a. trær.

6.11.6. Offentlige friområder

Det er ingen offentlige friområder i planen, utover grønne rabatter rundt Gruset. Disse sorterer under samferdselsformål. Det samme gjør ny promenade langs sjøen som reguleres til gangvei.

6.11.7. Arealstørrelse

Arealer som reguleres til uteoppholdsareal, lekeplasser, promenade, torg osv. i forbindelse med prosjektet, dvs. kun arealer på byggetomten utgjør ca. 3,35 daa.

6.11.8. Turveier

Det er ingen regulerte turveier i planen, da gangforbindelser her i hovedsak går inn under samferdselsformål, hhv. gangvei på Gruset som promenade og gang-/sykkelvei langs Jernbaneveien.

6.11.9. Atkomst og tilgjengelighet

Det er ingen særskilte adkomstforhold eller utfordringer knyttet til tilgjengelighet i planforslaget. Alle uteoppholdsarealer og lekeplasser er tilgjengelige for samtlige boliger.

6.11.10. Sesongbruk

Det er ingen særskilte sesongvariasjoner utover bruken av småbåthavnen og aktivitet på land som vil variere naturlig med årstidene.

6.11.11. Andre uteoppholdsarealer

Utover nevnte felles uteoppholdsarealer, vil inngangspartier, gangveier og fortau rundt bygget fungere som offentlige utoppholdsarealer og møteplasser for beboere, arbeidstakere og kunder.

6.11.12. Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse

Planforslaget stiller krav til både utomhusplan ved rammesøknad og opparbeidelseskrav i forbindelse med brukstillatelse.

6.12. Landbruksfaglige vurderinger

Ikke relevant.

6.13. Kollektivtilbud

Området er og vil bli godt dekket kollektivmessig, da både taxisentral og rutebilstasjon opprettholdes i planen.

6.14. Kulturminner

Ikke relevant.

6.15. Sosial infrastruktur

Ikke relevant.

6.16. Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det er utarbeidet egen VA-rammeplan for prosjektet som medtar hele planområdet, inklusiv eksisterende parkeringsplass på Gruset.

6.17. Plan for avfallshenting/ søppelsug

Det legges opp til konvensjonell avfallshenting i varemottak (for næringsavfall) og avfallssystem med nedgravde beholdere (for boliger). Disse nås av kommunens renovasjonsmateriell direkte fra offentlig vei via tomtens avkjørsel i nordøst.

6.18. Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

ROS-analysen utført i forbindelse med reguleringsplanen i 2013 omhandler både eksisterende situasjon og konsekvenser av foreslåtte tiltak. Denne analysen er nå oppdatert iht. gjeldende mal for ROS-analyser i Eigersund kommune.

Analysen kartlegger danner grunnlaget for vurderinger av risiko og sårbarhet i planområdet. Den konkluderer med at det ikke er forbundet med vesentlig fare ut over det normale for allmennheten å realisere tiltakene i planområdet. Det er heller ikke sider ved naturmiljøet som tilsier potensiell fare utover det normale. Det settes fokus på følgende:

- Lettere forurenset inerte materiale i grunnen. Dette representerer ikke vesentlig helsefare men bør ikke eksponeres unødig for mennesker eller natur.
- Med hensyn til flom er nærheten til Vågen og elveutløp forhold som må håndteres i plan. Dette er kartlagt og sikret i kommuneplan, i gjeldende regulering fra 2013 og som må videreføres og kvalitetssikres i planforslaget. Det er i forbindelse med denne planendringen fra pælekonstruksjon til fylling utarbeidet en hydrologisk rapport som vurderer flomforholdene, fastsetter sikker byggehøyde og undersøker om tiltaket vil påvirke flomforholdene i Hellelandselva:

Sikker byggehøyde settes til høyeste vannstand av dimensjonerende flom og dimensjonerende stormflomsituasjon. Stormflomsituasjonen blir dimensjonerende og gir en sikker byggehøyde på minimum 1,85 moh. Det er mer enn en meter lavere enn gulvnivå på planlagte bygg. Utførte beregninger viser at det planlagte tiltaket fører til vannstandsøkning på oppstrøms side av planområdet. Denne økningen er 5 cm eller mindre for alle vurderte gjentaksintervall. Endringen påvirker flomforholdene prinsipielt, men i flomsammenheng betraktes økningen som liten. Norconsult, 2022.

Følgende bestemmelse er lagt inn i § 3.8:

Sikker byggehøyde settes til høyeste vannstand av dimensjonerende flom og dimensjonerende stormflomsituasjon. Stormflomsituasjonen blir dimensjonerende og gir en sikker byggehøyde for 1.etasje på bakkeplan på minimum kote +1,85. Kjeller og andre konstruksjoner under kote +1,85 skal støpes vanntett. Alle utearealer skal prosjekteres med planlagte høyder på min. kote +1,85, unntatt langs sjøkanten, der promenade kan plasseres lavere og utearealer trappes ned til vannet.

- Midlertidig trafikkordninger i byggeperioder kan være en utfordring. Her må det legges vekt på god informasjon og best mulig kvalitet på midlertidige anlegg for fotgjengere, bilister og for kollektivtransport.
- Faremomenter knyttet til eksisterende situasjon må ivaretas i ny plan.

6.19. Rekkefølgebestemmelser

Det er lagt inne rekkefølgebestemmelser som stiller krav til opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (herunder promenade, ny adkomstvei og tilpasninger til eksisterende veianlegg) før bebyggelsen kan tas i bruk.

6.20. Arealregnskap over full utbygging (tabell)

	Arealformål	Illustrert areal m ² -BRA	Regulert areal m ² -BRA****
Bolig	Blokkbebyggelse *	4 283	4 300
	Parkeringskjeller **	(2 093)	-
Næring	Forretning ***	1 621	1 700

	Kontor	514	600
Sum		6 418	6 600

Tab. 5: Arealoppgave BRA.

- *) Inkl. areal av nedkjøring til p-kjeller på bakkeplan*
- ***) Eks. areal under bakken er ikke medregnet i total utnyttelse*
- ***). Inkl. varemottak*
- ****) Rundet oppover til nærmeste 100 m²-BRA*

7. Konsekvensutredning

Planendringen krever ikke konsekvensutredning da den både «[...] er konsekvensutredet i en tidligere plan (kommuneplanen) og der forslaget til endret formål vil være i samsvar med denne tidligere planen», jf. forskriftens § 6 b, og i seg selv har et innhold og omfang som ikke er stort nok for oppfangskriteriene i forskriftens vedlegg.

8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Her beskrives og vurderes virkninger og konsekvenser av gjennomføring av planen. Konsekvenser beskrives når planen avviker fra vedtatt oversiktsplan, temaplan, vedtatt retningslinje, norm eller vedtekt eller når planen vil medføre konsekvenser for natur, miljø eller samfunn. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives.

8.1. Overordnede planer

Planforslaget er i henhold til kommuneplan. Bolig og forretning inngår i sentrumsformålet. Dagens småbåthavn er i kommuneplanen vist som utfylling, men vil etter kommunens ønske reguleres om til dagens bruk som er småbåthavn.

8.2. Landskap

Nybygget innebærer et vesentlig mindre volum enn i gjeldende regulering. Samtidig endres formålet fra hotell til bolig/næring som gir en noe annerledes massefordeling på tomten. Dette får visse konsekvenser for siktforhold i landskapet. Skråavskjæring av bygningsvolumets sørøstre hjørne på bakkeplanet endres, slik at utsikt mot Vågen og kirken tomten oppnås noe lenger sør enn i gjeldende plan. Siktlinje fra Jernbaneveien er prioritert ned, for å oppnå en sterkere nærhet til sentrum og en bedre utnyttelse av en meget kostbar byggetomt. Utsikten fra en rundkjøring bør ikke være overstyrende i forhold til å oppnå gode byrom og dimensjoner rundt inngangsparti for forretningene, et lite intimt "torg" med plass til uteopphold og bespisning, samt en ny forbindelse ned til promenaden og videre helt ned til vannspeilet.

Omdisponeringen av bygningsvolum slår positivt ut i etasjer over bakkeplan, til fordel for bakenforliggende boligfelt på Varberget og i skråningen opp mot Kråkefjellet. Tidligere regulert hotell besto av bygningslameller som sto tverrstillt i landskapet. Utsikten til Vågen for dette boligområdet er nå betydelig bedret ved at lamellene er erstattet med mindre punkthus lengst ut mot vannet.

8.3. Stedets karakter

Stedets karakter vil nok endres ettersom det fylles ut og bygges nytt utenfor dagens sjølinje. Sett i en historisk kontekst vil denne endringen likevel føye seg inn en byformingsprosess som har gått over lang tid der sjøkanten er blitt utfyllt. Dette er i seg selv et karaktertrekk ved landskapsrommet på strekningen fra Eie og ut Vågen.

8.4. Byform og estetikk

Bebyggelsen legger seg ut mot sjøkanten i form av tre punkthus, som ikke direkte repiterer eller kopierer de mer tradisjonelle sjøhusene i byen. Beliggenheten på Gruset - selv om det er en sentral tomt i Egersund - gir prosjektet en større armslag med hensyn til arkitektoniske elementer, sammenliknet med et f.eks. infillprosjekt i sjøhusrekken i gamle Egersund sentrum. Nord for området ligger en annen type bebyggelse som skiller seg ytterligere fra sentrumsarkitekturen.

8.5. Hensyn til naboer

Planforslaget gir en bedret utsiktssituasjon for boligområder og naboer på Varberg og i skråningen opp mot Kråkefjellet, i forhold til gjeldende plan. Den totale utnyttelse reduseres fra 10 000 m² til 6 600 m² som gir en tilsvarende reduksjon i bygningsvolum.

8.6. Sol og skygge

Området vil ha gode solforhold stort sett hele dagen i sommerhalvåret og noe redusert om vinteren pga. omkringliggende topografi. Alle boliger vil ha indre og ytre solforhold og lyskvaliteter som er i tråd med forskriftskravene, samt retningslinjer og bestemmelser i kommuneplanen. Det samme gjelder uteoppholdsarealer og lekeplasser.

8.7. Ute- og oppholdsareal

Alle uteoppholdsarealer tilfredsstiller kommuneplanens kvantitets- og kvalitetskrav mht. lys, støy og skjerming.

8.8. Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Ikke relevant.

8.9. Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Det er utarbeidet en *Innledende vurdering av marint biologisk mangfold ved Feyer Brygge Egersund* som har vært spesielt innrettet på marinbiologiske forhold. Dette notatet er foreløpig og peker på nødvendige undersøkelser som må gjøres til rett tid:

For å gjøre en vurdering av faktisk konsekvens av tiltaket bør det gjennomføres marin naturkartlegging i området. En slik kartlegging vil gi mer informasjon om hvilke naturtyper som kan bli berørt av tiltaket, og eventuelt bekrefte/avkrefte om det er ålegraseng. Kartleggingen bør gjennomføres i perioden mai – september, fortrinnsvis august-september for å fange opp tilstanden på en eventuell ålegraseng. Miljømyndighet vil kunne stille krav om kartlegging for å kunne gjøre en miljørisikovurdering av gjennomføring av tiltaket. En miljørisikovurdering vil inngå i søknad om tiltak i sjø etter forurensingsloven. Det anbefales derfor å planlegge for kartlegging. Lokale fiskeriinteresser bør kontaktes for å kartlegge laksens vandrings- og gytemønster. Denne kontakten kan gi god informasjon om tidspunkt for laksevandring og hvilke områder som kan være mest sårbare i nærheten av tiltaksområdet. Asplan Viak, Stavanger 2022.

8.10. Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Det forventes en økt bruk av området, særlig sjøkanten, når denne tilrettelegges for gående på flere nivåer. Et lite torg og trappe-/rampeanlegg ned til vannet vil øke attraktiviteten for rekreasjonsinteresser i området.

8.11. Uteområder

Uteområder er omtalt i planbeskrivelsens pkt. 6.11 og 8.7 og videre dokumentert i *Illustrasjonsplan*.

8.12. Trafikkforhold

Det er utarbeidet en *Mobilitetsplan* for prosjektet. Planen peker på en rekke virkemidler for å redusere bilbruk og dreie transporten over på mer miljøvennlige reisemidler:

Det er et mål om at området skal ha høy bruk av sykkel, gange og kollektivtransport til og fra området, samt begrense biltrafikken til og fra området. Eigersund har et godt utgangspunkt for å endre reisemiddelfordelingen, da det i byen er korte avstander mellom ulike målpunkt, og en betydelig andel av de korteste reisene er med bil. Planområdet er et sentralt knutepunkt i nordlige del av Eigersund sentrum, og ligger i nærheten av mange funksjoner. De fleste viktige funksjoner kan nås til fots eller med sykkel. Tilgjengelighet til kollektivtransport fra planområdet er svært god med både buss og tog innen gåavstand.

Planforslaget legger til rette for en høy andel nye sykkelparkeringsplasser for å stimulere til økt bruk av sykkel i hverdagsreiser. Prinsipper og veiledning for planlegging av god sykkelparkering vil prioriteres ved hjelp av Sykkelparkeringsveilederen. Ved å sikre gode parkeringsfasiliteter for syklende vil det kunne bidra til å øke sykkelandelen. Tiltak som vil bidra til å øke sykkelandelen er:

- Høy andel sykkelparkeringsplasser.
- Parkering innendørs i parkeringskjeller.
- Sykkelverksted i parkeringskjeller.
- Legge til rette for egne garderobes for de ansatte i området.

Ellers ligger de viktigste virkemidlene for å oppnå den ønskede reisemiddelfordelingen på overordnet og regionalt nivå. Tiltak som bedring av kollektivtilbudet, bedring av gang- og sykkelveg og restriksjoner på bilbruk vil ha størst innflytelse på å vri reisemiddelfordelingen i ønsket retning, men disse lar seg ikke styre på reguleringsplannivå. Asplan Viak, Stavanger 2021.

8.13. Barns interesser

Det er lagt opp til en større tilgjengelighet også for barn i området. Vi vil anta at en mulighet til å kunne komme ned til vannspeilet, vil være en attraksjon for barn i alle aldre, selvfølgelig under oppsyn av voksne for de aller minste. Det legges opp til lekeplasser for boligene som vil barn som flytter inn her en mulighet for lek og rekreasjon i nærområdet.

8.14. Sosial infrastruktur

Det er regulert inn 40 boliger i området. Ifølge befolkningsprognoser¹ er det ikke ventet vesentlige endringer i elevtall for plansonen Eigersund sentrum inngår i. Det er såvidt vi vet ingen planer i Eigersund kommune for utviding av kapasitet på skolene eller barnehagene på Husabø.

¹ *Befolkningsutvikling Eigersund*, Asplan Viak, Stavanger 2017.

8.15. Universell tilgjengelighet

Universell utforming legges til grunn for all planlegging og prosjektering av både bygg og uteområder. Tilgjengelighet til vannet og Vågen øker.

8.16. Energibehov – energiforbruk

Det er på dette tidspunkt i planlagt konkrete bygningsmessige løsninger med hensyn til energibehov og forbruk. Tiltaket skal prosjekteres og bygges i henhold til lovverk om miljø- og energiløsninger og forøvrig følge de overordnede anbefalinger og retningslinjer som kommunen har vedtatt.

8.17. ROS

ROS-analysen trekker frem virkninger og konsekvenser av gjennomføring av planen. ROS-analysens konklusjoner er nærmere beskrevet i pkt. 6.18. Analysen peker på forurensing, nærhet til vann og elveløp og midlertidige situasjon i byggeperioden. Disse forhold er analysert og avbøtende tiltak implementert i planbestemmelsene

8.18. Jordressurser/landbruk

Ikke relevant.

8.19. Teknisk infrastruktur

Ivaretatt i plan.

8.20. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Ingen kjente.

8.21. Interessemotsetninger

Ingen kjente.

8.22. Avveining av virkninger

Ingen kjente.

8.23. Naturmangfold

Jf. pkt.8.9

9. Rikspolitiske retningslinjer

9.1. Forslaget sett i forhold til ”Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging”

Planforslaget er i tråd med strategier og tiltak i ATPH for utbygging. Planen med arealbruk og formål er vurdert i forhold til senterstruktur, transportsoner, grøntstruktur, tap av naturområder, landbruksområder, biologisk mangfold og virkning på estetiske kvaliteter og for friluftsliv.

Planen legger til rette for en utbygging som fortetting i nær tilknytning til eksisterende transportnett, kollektivtransport og gang- og sykkelvegnett.

9.2. Forslaget sett i forhold til ”Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen”

Bolig- og lekeområder blir sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Planen sikrer lekearealer som er store nok, gir ulike muligheter for aktivitet og som kan brukes av ulike aldersgrupper hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

10. Innkomne innspill

Innkomne innspill er omtalt i planbeskrivelsens pkt. 3.2 og forslaget er vedlagt et eget dokument, der hver enkelt uttalelse er oppsummert og kommentert.

11. Avsluttende kommentar

Feyer brygge er et prosjekt som skal løfte Gruset fra å være asfaltert parkeringsplass i randsonen av Egersund sentrum til å bli en startpunkt for en byfornyelse og byutvidelse nordover langs Vågen og inn til Eie og Jernbanestasjonen. På denne måten skal prosjektet gi en god utnyttelse av sentrumsnære områder.

Feyer brygge ligger på en flott tomt, med beliggenhet ut mot vannet, utsikt og gode lysforhold. Tomten er som sådan svært egnet for boliger og for å etablere en offentlig promenade langs vannet. Prosjektet har som mål å sikre gode boforhold med gode uteoppholdsarealer for varierte brukergrupper.

Feyer brygge følger opp kommunens ønsker for området og representerer en videreutvikling av Egersund sentrum og en satsing på byen som et godt sted å bo og arbeide. Prosjektet styrker sentrumsutviklingen og aksene mellom nye og gamle sentrumsområder. Prosjektet har en mindre skala enn det opprinnelige hotellprosjektet fra 2013 og tar hensyn til landskapsvirkninger og sammenhenger med framtidig bebyggelse i tilstøtende områder.

Prosjektet følger de mange tanker som er gjort om byutvikling langs Vågen, der mulighetsstudier har vist at det er et uutnyttet potensial på begge sider av vannet - både med hensyn til fortetting og tilgjengelighet for folk flest.